

# 住宅性能保証制度に係る一戸建住宅の 追加特約条項

## [使用方法]

一戸建住宅の契約において次の1又は2の場合、この特約条項の全文（第1条～第3条及び別表）を契約約款に追加するものとする。

1. (財)住宅保証機構発行・住宅金融公庫監修の工事請負契約書（契約約款を含む。）以外の工事請負契約書を使用する場合
2. 売買契約書を使用する場合



財団法人 住宅保証機構

## 性能保証住宅の場合の特約条項

[甲：注文者又は買い主、乙：請負者又は売り主]

第1条 乙は、財団法人住宅保証機構（以下「機構」という。）が定める性能保証住宅設計施工基準に適合するよう施工し、又は施工させなければならない。

第2条 乙は、機構が定める時期に、現場代理人を立ち合わせ、現場審査を受けなければならない。

2. 乙は、本特約が付帯される工事請負契約又は売買契約（以下「本契約」という。）の目的物である住宅（以下「本住宅」という。）が前項の現場審査に合格しないときは、遅滞なくこれを補修もしくは改造し、又は補修もしくは改造させ、再度現場審査を受けなければならない。

第3条 乙は、本契約による責任に加え、この条に規定するところにより、甲に対し責任を負う。ただし、本契約が分譲住宅（所有権を譲渡することを目的として建設される住宅という。以下同じ。）を新築する建設工事の請負契約（以下「分譲住宅新築請負契約」という。）である場合において、甲が売買契約に基づき本住宅を買い主に引き渡した日が、乙が本住宅を甲に引き渡した日から2年を経過する日後であるときは、この限りでない。

2. 乙は、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保促進法」という。）施行令第6条第1項及び第2項で定めるものの瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）について、本契約に基づく引渡しの日から、次の各号に掲げる契約に応じそれぞれ各号に定める日までの間、住宅品質確保促進法第87条第1項に定める住宅を新築する建設工事の請負契約にあつては同項、住宅の売買契約にあつては同法第88条第1項に定める担保の責任を負う。

（1）分譲住宅新築請負契約 甲が売買契約に基づき本住宅を買い主に引き渡した日から10年を経過する日

（2）分譲住宅新築請負契約以外の請負契約又は売買契約 乙が本契約に基づき本住宅を甲に引き渡した日から10年を経過する日

3. 乙は、本契約に基づく引渡しの日から、次の各号に掲げる契約に応じそれぞれ各号に定める日から別表の保証対象部分ごとに記載された期間を経過する日までの間に、別表に定める短期保証基準に違反する事象が本住宅に発見された場合においては、乙の負担において修補を行い、又は修補に代え、もしくはその修補とともに損害賠償を行う責任を負う。ただし、修補が著しく困難な場合又は発見された事象の程度に比べて、修補に過分の費用を要するときは、甲は乙に対し修補を求めることはできない。

（1）分譲住宅新築請負契約 甲が売買契約に基づき本住宅を買い主に引き渡した日

(2) 分譲住宅新築請負契約以外の請負契約又は売買契約 乙が本契約に基づき本住宅を  
甲に引き渡した日

4. 前項に規定する事象が次の事由によって生じた場合には、乙は、同項に規定する責任を負わない。

(1) 地震、噴火、洪水、津波、台風、暴風雨、豪雨等の自然変象

(2) 近隣の土木工事等の影響による予見困難な引渡後の地盤の変動、土砂崩れ等

(3) 火災、落雷、爆発、暴動、労働争議等の偶然または外来の事由

(4) 設計時に予想しなかった重量物の設置等といった住宅の著しく不適切な使用または維持管理

(5) 通常想定されうる住宅の自然の劣化

(6) 甲から提供された材料の性質又は与えられた指図（乙がその材料又は指図が不適當であることを指摘していなかった場合を除く。）

(7) 乙（乙の下請負人を含む。）以外の第三者の行為

(8) 住宅の増築・改築の工事又は住宅引渡後の設備・機器等の取り付けに起因するもの

(9) 植物の根等の成長及び小動物の害に起因する損傷・機能不良

第4条 乙は、甲の個人情報に関しては、個人情報の保護に関する法律の規定を遵守して誠実に取り扱うものとする。

2. 本契約の履行のため、甲は、前項の規定にかかわらず、乙が機構に本契約書及びその他甲の個人情報を機構の定めるところによって提供することを承諾する。

3. 甲は、乙が住宅性能保証制度を利用するにあたり、本契約の目的である住宅の登録申請、現場審査等を通じて甲の個人情報を乙から又は直接に機構が取得することについて承認する。

別 表 (短期保証基準)

保証対象部分	保証期間	短 期 保 証 基 準
(土工事) 盛土、埋戻し及び整地を行った部分	2 年	盛土、埋戻し及び整地を行った部分は、沈下、陥没、隆起、敷地の排水不良等の事象が生じ、使用上の不都合をきたしてはならない。 なお、これらの部分に多少の沈下等が生じるのは避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
(コンクリート工事) アプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス等、主要構造部以外のコンクリート部分	2 年	アプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス等のコンクリート部分は、著しい沈下、ひび割れ、不陸、隆起、主要構造部とのはだわかれ等の事象が生じてはならない。 なお、盛土、埋戻し部分のアプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス等に多少の沈下等が生じるのは避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
(木工事) 床、壁、天井、屋根、階段等の木造部分	2 年	木造部分は、木材の変形、変質により著しいそり、すきま、割れ、きしみ等の事象が生じてはならない。 なお、木材は年月の経過により収縮するものであり、羽目板、縁甲板、巾木等に多少のすきまができるのはやむをえないことであり、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
(ボード、表装工事) 床、壁、天井等のボード、表装工事による部分	2 年	ボード、表装工事部分は、仕上材の剥離、変形、変質又は著しい浮き、すき、しみ等の事象が生じ、その機能及び美観を損なってはならない。
(建具、ガラス工事) 外部及び内部建具	2 年	建具又は建具枠は、変形、腐食等の事象が生じ、開閉不良、がたつき等による機能低下をきたしてはならない。 外部建具は、建具から雨水が流入してはならない。
(左官、タイル工事) 壁、床、天井等の左官工事部分	2 年	モルタル、プラスター、しっくい等の仕上部分及びタイル仕上げの目地部分は、剥離、変退色、著しいひび割れ等の事象が生じ、その機能及び美観を損なってはならない。 なお、これらの部分に軽微なひび割れが生じるのは通常避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
(組積工事) コンクリートブロック、れんが等の組積による内・外壁	2 年	組積工事の目地部分は、破損、仕上材の剥離等の事象が生じ、その機能及び美観を損なってはならない。 なお、これらの部分に軽微なひび割れ、組積表面の軽微な段差、凹凸は通常生ずるものであり、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。
(塗装工事) 塗装仕上面 (工場塗装を含む。)	1 年 6ヶ月	塗装仕上面は、白権、はがれ、亀裂等の事象が生じ、耐久性及び美観を損なってはならない。
(屋根工事) 屋根仕上部分	2 年	屋根ふき材は、著しいずれ、浮き、変形、腐食、破損等の事象が生じ、その機能及び美観を損なってはならない。
(防水工事) 浴室等の水廻り部分及び外壁開口部取付け等のシーリング部分	2 年	浴室等の水廻り部分は、タイル目地の劣化、防水層の破断、水廻り部分と一般部分の接合部の防水不良等により、通常の使用状態で水漏れが生じてはならない。 外壁開口部取付けシーリング等の部分は、シーリング材の施工不良による劣化等により、雨水がこれらの部分から浸入してはならない。

保証対象部分	保証期間	短期保証基準
(断熱・防露工事) 壁、床、天井裏等の断熱、 防露工事を行った部分	2年	壁面、押入れ、床下等は、水蒸気の発生しない暖房機器の通常の使用により、結露水のしたたり、結露によるかびの発生等の事象が生じてはならない。
(防虫処理工事) 軸組、壁等の防虫処理を 行った部分	2年	軸組、壁等の防虫処理を行った部分は、白あり、ヒラタキクイムシ等の食害により、損傷等が生じてはならない。 なお、これらの食害を完全に防止することは困難です。
(銹金物工事) とい	2年	といは、脱落、破損、たれ下り、著しい腐食等の事象が生じ、その機能を損なってはならない。
水切、雨押えの金属板	2年	水切、雨押えの金属板は、継手のはがれ、浮き、著しい腐食等の事象が生じ、下地材への雨水の浸入防止機能を損なってはならない。
(電気工事) 配管、配線	2年	配管、配線は、接続・支持不良、腐食、破損等が生じてはならない。
コンセント、スイッチ	1年	コンセント、スイッチは、取付不調、作動不良等が生じてはならない。
(給水・給湯・温水暖房 工事) 配管	2年	配管は、接続・支持不良、電食、腐食、折損等の事象が生じてはならない。 配管は、結露により他の部材を著しく劣化させてはならない。
蛇口、水栓、トラップ	1年	蛇口、水栓、トラップは、取付不調、作動不良等が生じてはならない。
厨房・衛生器具	1年	厨房・衛生器具は、取付不調、水漏れ、排水不良、破損、作動不良等が生じてはならない。
(排水工事) 配管	2年	配管は、勾配、接続、固定不良等による排水不良又は地盤沈下により、折損、漏水の事象が生じてはならない。 配管は、結露により他の部材を著しく劣化させてはならない。
(汚水処理工事) 汚水処理槽	2年	汚水処理槽は、槽のひび割れ、腐食による漏水又は不同沈下により機能不全の事象が生じてはならない。
(ガス工事) 配管	2年	配管は、接続・支持不良、腐食、破損等が生じてはならない。
ガス栓	1年	ガス栓は、取付不調、破損、作動不良等が生じてはならない。
(雑工事) 小屋裏、軒裏及び床下の 換気孔	2年	換気孔は、脱落、つまり、著しい腐食等の事象が生じ、雨、雪、鳥、ねずみ等の浸入及び換気性能の低下をきたしてはならない。
めがね石	2年	めがね石は、脱落、絶縁不良等が生じてはならない。